



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIŠ KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2014-05-30 Nr.4D-2013/2-1214
Vilnius

I. SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius gavo X (toliau vadinama – pareiškėja) ir kitų ... namo (toliau vadinama – Namas) gyventojų (toliau vadinama – Pareiškėjai) skundą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos (toliau vadinama – Savivaldybė) pareigūnų veiksmų (neveikimo) atliekant Namo bendrojo naudojimo objektų administratoriaus, uždarosios akcinės bendrovės „A“ (toliau vadinama – Administratorius), veiklos, organizuojant Namo stogo bei laiptinės remontą, priežiūrą ir kontrolę.

2. Pareiškėja skunde nurodo:

2.1. „2010-11-26, mes, Namo gyventojai raštu (Nr. J-623) kreipėmės į Administratorių, prašydami suremontuoti Namo stogą bei laiptinę-verandą“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta).

2.2. „[...] 2010-12-01 raštu [...] gyventojams atsakė, kad numatomų darbų atlikimui bus paruošta sąmata ir pateikta Namo patalpų savininkams ir Savivaldybei (kadangi Namo 5 butai – Savivaldybės nuosavybė, o 1 butas – privatus).“

2.3. „Nesulaukus atsakymo, 2011-03-22 (Nr. 53-6-332) raštu kreipėmės į Savivaldybės Turto valdymo departamento gyvenamojo fondo administravimo skyriaus vedėją B. Kaulakytę, prašydami, kad suremontuotų Namo stogą (nes kai lyja, tai lietus vietomis patenka į gyvenamas patalpas žmonėms, kurie gyvena 2 Namo aukšte), bei suremontuotų laiptinę-verandą.“

2.4. „[...] 2011-04-13 raštu Nr. 53-5-1203 skyriaus vedėja B. Kaulakytė informavo, kad [...] prašyme išdėstytus klausimus skyrius raštu informavo Administratorių. Administratoriaus teigimu, bus sudaryta Namo remonto sąmata, o Savivaldybė prisidės už jai nuosavybės teise priklausančius butus [...].“

2.5. „[...] kovo-gegužės mėn. buvo atvykusios [...] ar net 3 komisijos, kurios apžiūrėjo remonto darbų apimtį.“

2.6. „Įpusėjus 2011 m. vasarai, paskambinus Administratoriui, D [...] atsakė, kad iki 2011 m. spalio mėnesio turim jau suremontuoti viską. Tik reikalingas Savivaldybės leidimas, medžiagos yra supirktos, sąmata padaryta, kainuos apie 35 tūkstančiai litų.“

2.7. „[...] rugsėjis, darbai nepradėti. Kreipėmės į Savivaldybės Gyvenamojo fondo skyriaus vedėjo pavaduotoją Žiogą. [...] remonto politika pasikeitė, [...] gyventojams duoti butus, o Namą parduoti aukcione.“

2.8. „[...] 2012-09-05 prašėm Kauno miesto merą A. Kupčinską, kad padėtų išsiaiškinti Namo padėtį.“

2.9. „Į prašymą [2012-09-05 Nr. 53-5-2559] atsakė Savivaldybės Gyvenamojo fondo administravimo skyriaus vedėja L. Stankevičienė, kad [...] pakartotinai apžiūrės Namą bei įvertins turimą informaciją ir duomenis. Apie priimtą sprendimą [...] informuos.“

2.10. „Į 2012-09-05 ir 2012-09-24 prašymus Savivaldybės administracijos direktorius D. Ratkelis informavo, kad [...], 2012-10-15 pakartotinai apžiūrėjo Namą. Atsižvelgiant į Namą būklę, [...] įvertinus turimus duomenis ir informaciją (UAB „E“, 2012-06-12 statinio dalinės ekspertizės aktas Nr. 12-02/20-02 [toliau citatose ir tekste vadinama – Ekspertizės aktas]), Savivaldybės tarybos Socialinių, sveikatos ir šeimos reikalų komitetas rekomendavo atlikti Namą paprastąjį remontą. [...] kreiptasi į UAB „A“ sudaryti lokalinę sąmatą remonto darbams atlikti, numatoma rengti Savivaldybės tarybos sprendimo projektą dėl pritarimo atlikti šiuos darbus. Savivaldybės tarybai pritarus, [...] Namą remonto darbus numatoma atlikti 2013 metų pavasarį. [...]“

2.11. „[...] gavom Savivaldybės Gyvenamojo fondo skyriaus vedėjos L. Stankevičienės raštą, kad skyrius, įvertinęs Ekspertizės akto išvadas bei atsižvelgęs į gyventojų prašymus ir Savivaldybės tarybos Socialinių, sveikatos ir šeimos reikalų komiteto rekomendacijas, Savivaldybės tarybos kolegijai 2013-03-26 Nr. 53-09-609 pateikė informaciją dėl Namą. 2013-03-28 posėdžio protokolu Nr. CP-6 nutarė „rekomenduoti Namą skelbti avariniu ir neremontuoti. Savivaldybės tarybos 2013-06-06 sprendimu Nr. T-353 Savivaldybei nuosavybės teise priklausantys butai buvo pripažinti netinkamais-negalimais naudoti“ (toliau tekste ir citatose vadinama – Sprendimas).

2.12. „[...] Savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomininkams, [...] pradėta siūlyti „gyvenamosios patalpos, kurios „atitinka“ šiuolaikinius reikalavimus“, o Namą bus parduodamas viešame aukcione.“

2.13. „Mes, Namą senbuviai, gyvename apie 50 metų, butus prižiūrėjome kaip savus [...], esame pasikeitusios langus, duris, apsišiltinusios grindis, pasikeitusios savo lėšomis elektros instaliaciją, santechniką. Namą be patogumų, šaltas vanduo, vietinė kanalizacija. Bet tai mus tenkina. Mes prašome tik suremontuoti stogą ir laiptinę.“

2.14. „Kur pasidėjo mūsų kaupiamosios Namą lėšos?“

3. Pareiškėja prašo Seimo kontrolierių padėti „surasti teisybę“.

II. TYRIMAS IR IŠVADOS

4. Seimo kontrolierius, siekdamas išsiaiškinti nurodytas aplinkybes, kreipėsi į Savivaldybę prašydamas pateikti paaiškinimus dėl Pareiškėjos skundo teiginių bei atsakyti į Seimo kontrolieriaus klausimus.

Skundo tyrimui reikšmingos aplinkybės

5. Savivaldybė Seimo kontrolierių informavo, kad:

5.1. „[...] pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.72 straipsnį, bendrosios nuosavybės teisė yra dviejų ar kelių savininkų teisė valdyti, naudoti jiems priklausantį nuosavybės teisės objektą bei juo disponuoti. Namą yra 6 butų, 2 savininkų: 5 butai nuosavybės teise priklauso Savivaldybei ir 1 butas yra privati nuosavybė (... bt.).“

5.2. „Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus teisės, pareigos, funkcijos ir atsakomybė yra nustatyta teisės aktais. Savo veikloje Administratorius vadovaujasi Savivaldybės administracijos direktoriaus 2005-03-04 įsakymu Nr. A-788 (2012-03-12 įsakymo Nr. A-899 redakcija), patvirtintais Kauno miesto butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo nuostatais (toliau - Nuostatai), Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu [toliau vadinama – CK], kitais teisės aktais. Nuostatų 4 p. nurodyta, kad pagrindinis administratoriaus uždavinys - organizuoti daugiabučio namą techninę priežiūrą, įgyvendinti [...] teisės aktais nustatytus privalomuosius reikalavimus, susijusius su daugiabučio namą bendrojo naudojimo objektų naudojimu ir priežiūra.“

5.3. „Išnagrinėjus Administratoriaus raštu bei žodžiu pateiktą informaciją nustatyta [...], kad kaupiamąsias lėšas kaupė tiksliai ... buto savininkas. Kaupiamųjų lėšų suma – [...] Lt, Savivaldybei nutarus, kad Namą netikslinga rekonstruoti, 2012-09-11 grąžinta ... buto savininkui.“

5.4. „Administratorius 2013-12-10 raštu Nr. 5332 pateikė administratoriaus veiklos ataskaitos už 2012 metus bei metinių ir ilgalaikių planų kopijas. Administratoriaus teigimu, metinė ataskaita, metiniai ir ilgalaikiai planai yra skelbiami administratoriaus internetinėje svetainėje, pateikiami patalpų savininkams į pašto dėžutę.“

5.5. „[...] metinė ataskaita yra parengta pagal LR aplinkos ministro patvirtiną pavyzdinę ataskaitos formą, tačiau netinkamai užpildyta. Administratoriui nurodyta pakoreguoti metinę ataskaitą ir pateikti ją Savivaldybės administracijos Gyvenamojo fondo administravimo skyriui.“

5.6. „Nuostatų 5.14 p. nustatyta, kad administratorius už savo funkcijų atlikimą atsako patalpų savininkams. Patalpų savininkai turi teisę ginčyti administratoriaus priimtus sprendinius, visi ginčai nesutarimo atveju sprendžiami teisme.“

5.7. „Kadangi Namas didžiąja dalimi priklauso Savivaldybei (iš 6 butų 5 butai yra Savivaldybės nuosavybė), Administratorius visus klausimus derino, sprendė kartu su Savivaldybe. Privataus ... buto savininkas apie atliekamus darbus, Administratoriaus teigimu, buvo informuojamas telefonu [...]. Administratoriui raštu nurodyta ateityje visą informaciją skelbti Nuostatuose nustatyta tvarka.“

5.8. „[...] Namas (...), pastatytas 1910 metais, name yra 6 gyvenamosios patalpos, iš kurių 1 gyvenamoji patalpa yra privati, o visos kitos 5 gyvenamosios patalpos nuosavybės teise priklauso Savivaldybei ir yra išnuomos. VĮ Registrų centras yra nustatęs namui 67 % fizinį nusidėvėjimą. Dėl pralaidaus ir susidėvėjusio stogo yra pažeistos gyvenamosios patalpos, ypač II aukšte: deformuotos lubų ir grindų perdangos, verandos konstrukcija nestabili. Namo Administratorius planavo atlikti Namo stogo remonto darbus, tačiau dėl Namo būklės buvo labai rizikinga atlikti remonto darbus, todėl atlikta statinio dalies ekspertizė.“

5.9. „UAB „E“ 2012-06-12 atliktos Namo ... dalinės ekspertizės (aktas Nr. 12-02/20-02) 2 išvadoje pažymėta, kad medinio ... pastato konstrukcijos bei inžinerinės sistemos yra pilnai susidėvėjusios bei jau yra viršyta norminės 60-ies metų pastato gyvavimo trukmė, verandos laikančių konstrukcijų techninė būklė turi galimos avarijos požymių. Gyvenamojo namo ... amžius 102 metai, pastato medinės stogo, sienų kitos konstrukcijos bei inžinerinės sistemos yra pilnai susidėvėjusios.“

5.10. „Eksperto privalomosiose pastabose nurodyta, kad būtina atlikti sekančius darbus: pakeisti Namo sunykusias medines stogo konstrukcijas ir nesandarią stogo dangą, sustiprinti denginio medinę konstrukciją naujomis sijomis ir pakeisti denginio šiluminę izoliaciją, perstatyti Namo verandos sunykusias medines konstrukcijas.“

5.11. „Eksperto paskaičiuota remonto darbų vertė 2012 kovo mėnesio kainomis 97013,77 Lt, tačiau iškilo klausimas ar Savivaldybei Namo remontas ir rekonstrukcija yra ekonomiškai naudinga. Vadovaujantis eksperto išvadomis, tikslinga Namą pripažinti avariniu ir atlikti Namo kapitalinį remontą. Remiantis STR. 1.08.02:2002 „Statybos darbai“ reikalavimais, nuomininkams remonto laikotarpiu, suteikti kitas gyvenamąsias patalpas.“

5.12. „Atsižvelgiant į Savivaldybės nuomininkų daugkartinius prašymus, Skyrius kreipėsi į Socialinių, sveikatos ir šeimos reikalų komitetą, kuris 2012-10-15 posėdžio protokolu Nr. K6-22 nutarė, jog komisijos nariams vietoje įvertinus Namo būklę ir atsižvelgus į gyventojų prašymą, komitetas nusprendė rekomenduoti Savivaldybės administracijos direktoriui, kad Namui būtų atliekamas tik paprastas remontas.

Savivaldybės tarybos kolegijai buvo pasiūlyti sprendimo būdai:

1. Vadovaujantis eksperto išvadomis, tikslinga Namą pripažinti avariniu. Nuomojamas patalpas Tarybai pripažinus netinkamomis (negalimomis) naudoti ir nuomininkams suteikus kitas gyvenamąsias patalpas, patuštintas patalpas bus galimybė pateikti pardavimui viešame aukcione;

2. Vadovaujantis eksperto išvadomis – atlikti Namo kapitalinį remontą, nuomininkams remonto laikotarpiu suteikti kitas gyvenamąsias patalpas. Numačius vykdyti kapitalinius darbus, reikalinga suformuoti žemės sklypą, darbų kaina kils, nes reikalingas leidimas statybai, projektas ir t.t;

3. Atlikti Namo stogo paprastąjį remontą, kaip rekomenduoja Socialinių, sveikatos ir šeimos

reikalų komitetas, nors tam prieštarauja eksperto išvados (kas prisiims atsakomybę dėl paprastojo remonto metu galimos konstrukcijų griūties, STR. 1.08.02:2002 „Statybos darbai“ reikalavimų nevykdymas).“

5.13. „Namo nuomininkai reikalavo, jog būtų atliktas tik stogo remontas, tačiau išsikraustyti iš patalpų neketino, o privatizuoti išnuomotas gyvenamąsias patalpas pagal Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti ir daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymu numatytą galimybę – nepageidavo. Todėl Gyvenamojo fondo administravimo skyrius 2013-03-15 organizavo pasitarimą, 2013-03-21 informavo Administracijos direktorių ir 2013-03-26 Tarybos kolegiją.“

5.14. „Savivaldybės tarybos kolegija 2013-03-28 posėdžio protokolu Nr. CP-6 nutarė „Rekomenduoti Namą skelbti avariniu ir neremontuoti“.

5.15. „Savivaldybės tarybos 2013-06-06 sprendimu Nr. T-353, Savivaldybei nuosavybės teise priklausančys butai [...] pripažinti netinkamais (negalimais) naudoti. Apie priimtą sprendimą nuomininkai buvo informuoti Gyvenamojo fondo administravimo skyriaus 2013-07-10 raštais Nr. 2800-2804, jiems pasiūlytos kitos gyvenamosios patalpos:

B (šeima 3 asm.) buto ..., nuomininkei buvo siūlomas 2013-09-16 butas adresu ..., nuomininkė jo atsisakė. 2013-09-18 buvo pasiūlytas butas *B* raštiškai atsisakė siūlomos gyvenamosios patalpos, motyvuodama, jog norėtų gyvenamosios patalpos ne pirmame namo aukšte, su daliniais patogumais, sutiktų nuomotis tik ... mikrorajone.

C (šeima 6 asmenys) buto ..., nuomininkei taip pat buvo siūlomi šie butai - ... (2013-09-18) ir ... (2013-09-16) bei ... (2013-10-09). Visų minėtų butų atsisakė, motyvuodama, jog norėtų buto ne pirmame aukšte, bet ketvirtame namo aukšte butas taip pat netiko, pageidautų ... mikrorajone bei su krosniniu šildymu.

X (šeima 3 asm.) gyvenamosios patalpos ... nuomininkei 2013-09-16 buvo pasiūlytas butas Nuomininkė minėto buto atsisakė, nes pageidautų likti gyventi ... mikrorajone, bute su daliniais patogumais.

E, buto ..., nuomininkei taip pat buvo pasiūlytas butas ..., kurio nuomininkė atsisakė raštiškai, savo atsisakymą motyvuodama tuo, jog ją pilnai tenkina esama gyvenamoji patalpa

F (šeima 3 asm.) 2013-09-12 buvo pasiūlytas butas ..., nuomininkė sutiko išsinuomoti minėtą butą. Gyvenamosios patalpos ..., nuomos sutartis SR-1982 su *F* buvo sudaryta 2013-12-04.“

5.16. „[...] tam, kad kuo greičiau išsikraustyti nuomininkus iš netinkamų naudoti Namų patalpų, buvo siūlomi n suremontuoti butai ir 2013 m. spalio ir gruodžio mėnesiais gyvenamosiose patalpose ... (atlikta darbų už 22921,00Lt), ... (atlikta darbų už 23534,08 Lt), ... (atlikta darbų už 24109,81 Lt) ir ... (atlikta darbų už 24026,94 Lt), Kaune atlikti paprastojo remonto darbai: pakeisti langai ir durys į butus, suremontuota elektros instaliacija, santechnikos prietaisai ir vamzdynas, pakeistos viryklės, atlikta sienų apdaila).“

6. Iš Valstybės įmonės Registrų centro Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo matyti, kad pastatas – Gyvenamasis namas (fizinis nusidėvėjimas 67 %), nuosavybės teise (86/100 dalys) priklausančias Kauno miesto savivaldybei, 2013-07-16 Statinio pripažinimo avariniu aktu Nr. 53-4-107 pripažintas avariniu.

7. Tyrimo metu vertinama Savivaldybės pateikta informacija ir dokumentai:

7.1. Administratorius organizavo butų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu, 2013-03-22 surašytas protokolai. Buvo įteikti 6 biuleteniai, svarstomi klausimai: „1. Dėl Namų. Ar norėtumėte privatizuoti jums išnuomotą soc. Būstą, jeigu būtų galimybė. Ar pritariate, kad jūsų namui būtų atliktas paprastas remontas. 2. Ar pritariate, kad darbus atliktų UAB „A“ darbuotojai.“ Socialinio būsto privatizavimui gyventojai nepritarė; gyventojai pritarė paprastojo remonto Namui atlikimui ir, kad tuos darbus atliktų Administratorius.

7.2. Savivaldybės užsakymu UAB „E“ atliko Namų dalinę ekspertizę ir 2012-06-12 surašė Statinio dalinės ekspertizės aktą Nr. 12-02/20-02 ir pateikė išvadas:

„1. Namų [...] esama techninė būklė netenkina LR Statybos įstatymo 4 straipsnyje nustatytus

šiuo esminius statinio reikalavimus:

- 1.1. Statinio verandos konstrukcijos netenkina STR1.01.01(1):2005 [...] esminio reikalavimo [...], kai neleistinos konstrukcijos deformacijos trukdo normaliam statinio naudojimui;
- 1.2. Esama pastato elektros instaliacija netenkina STR 2.01.01(4):1999 [...] reikalavimų ir yra susijęs su nutrenkimo elektra rizika dėl blogos elektros instaliacijos ir įrenginių būklės;
- 1.3. Statinio priešgaisrinė padėtis netenkina STR 2.01.01(2):1999 [...] reikalavimų;
- 1.4. Statinio antro aukšto patalpų būklė, dėl sunykusių konstrukcijų ir nesandarios dangos netenkina STR 2.01.01 (3):1999 [...] reikalavimų;
- 1.5. Pastato denginio ir lauko sienų būklė netenkina STR 2.01.01(6):1999 [...] reikalavimų.
2. [...] Namo konstrukcijos bei inžinierinės sistemos yra pilnai susidėvėjusios bei jau yra viršyta 60 metų pastato gyvavimo trukmė.
3. Namo verandos laikančių konstrukcijų techninė būklė turi galimos avarijos požymių, [...].“
- 7.3. Administratorius 2012-08-02 raštu informavo Savivaldybę dėl Namo avarinio stovio bei kapitalinio remonto jam būtinumo ir paprašė „garantuoti gyventojų išskeldinimą, kol bus vykdomi kapitalinio remonto darbai.“
- 7.4. Savivaldybė 2012-08-22 raštu Administratorių informavo, jog „yra ruošiami dokumentai Savivaldybės tarybos projektui „Dėl butų ... pripažinimo netinkamais (negalimais) naudoti. Priėmus šį sprendimą, vadovaujantis LR civilinio kodekso 6.615 straipsniu, esamiems nuomininkams bus siūlomos (suteikiamos) kitos tinkamai įrengtos gyvenamosios patalpos. [...] Skyrius gali organizuoti tik paprastojo remonto darbus Savivaldybei nuosavybės teise priklausančioje gyvenamojoje patalpoje.“
- 7.5. Savivaldybė 2014-05-28 raštu pateikė informaciją bei dokumentus (nuomos sutarčių, pasiūlymų-sutikimų kopijas):
 - 7.5.1. su nuomininke F (šeimoje 3 asmenys) 2013-12-04 sudaryta 2 kambarių buto ..., nuomos sutartis SR-1982 ir ji išsikraustė iš buto
 - 7.5.2. nuomininkei X (šeimoje 3 asmenys) 2014-05-05 pasiūlytas butas jos pageidautame ... mikrorajone, adresu Pareiškėja sutiko šį butą išsinuomoti. Gyvenamojo fondo administravimo skyrius rengia Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymo projektą dėl minėto buto išnuomojimo X.
 - 7.5.3. nuomininkei B (šeimoje 3 asmenys) 2014-05-26, atsiradus galimybei, buvo pasiūlytas butas ..., kurį nuomininkė sutiko išsinuomoti. Pradėtas rengti Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymo projektas dėl buto išnuomojimo.
 - 7.5.4. nuomininkei C (šeimoje 6 asmenys), 2014-02-04 buvo pasiūlytas 3 kambarių butas Nuomininkė sutiko sudaryti minėto buto nuomos sutartį, tačiau norėjo, jog siūlomas butas būtų suremontuotas. Bute atliekamas remontas – keičiama sena santechnika, elektros energijos instaliacija, atliekama vandentiekio ir nuotekų vamzdyno patikra, perdažomos sienos.
 - 7.5.5. nuomininkei E, 2014-03-25 buvo išsiųstas raštiškas pasiūlymas ir kvietimas atvykti į Savivaldybę, tačiau ši nuomininkė iki šios dienos [gegužės 28 dienos] neatvyko ir nesikreipė telefonu.

Skundo tyrimui reikšmingi teisės aktai

8. Lietuvos Respublikos įstatymai ir kiti teisės aktai

- 8.1. *Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 1 dalimi* nustatyta, kad viena iš savarankiškųjų savivaldybių funkcijų yra: „21) statinių naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka; 42) pagal įstatymų nustatytą kompetenciją [...] savivaldybės paskirtų administratorių, [...], veiklos priežiūra ir kontrolė.“
- 8.2. *Statybos įstatymo 42 straipsnio 1 dalyje* reglamentuojama: „1. Statinių naudojimo priežiūrą atlieka šie viešojo administravimo subjektai: [...]; 3) statinių, nenurodytų šio straipsnio 1 dalies 2 punkte, – savivaldybių administracijos; [...]. 2. Statinių naudojimo priežiūrą atliekantys

viešojo administravimo subjektai tikrina, kaip statinių naudotojai vykdo šio įstatymo ir kitų įstatymų bei teisės aktų nustatytus statinių techninės priežiūros ir naudojimo bei statinių saugos reikalavimus. [...].“

8.3. *Civiliniame kodekse reglamentuojama:*

8.3.1. *4.82 straipsnis* – „3. Butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas. 4. ***Butų ir kitų patalpų savininkai taip pat privalo reguliariai kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus.*** Šios lėšos yra butų ir kitų patalpų savininkų bendroji dalinė nuosavybė. [...]. Lėšų kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos tvarką nustato Vyriausybė. [...]. 5. Lėšų, skirtų pastatų atnaujinimui (modernizavimui), kaupimą reglamentuoja įstatymai. [...].“;

8.3.2. *6.615 straipsnis* – „Jeigu dėl stichinių nelaimių, gaisro ar techninio susidėvėjimo valstybės, savivaldybių ar juridinių asmenų gyvenamoji patalpa gresia sugriūti arba tampa netinkama gyventi, fiziniai asmenys iš jų išskeldinami pagal prokuroro sankciją ir jiems suteikiama kita tinkamai įrengta gyvenamoji patalpa. Šią patalpą suteikia pastato, kuriame yra gresianti sugriūti arba netinkama gyventi gyvenamoji patalpa, savininkas. Tokiais atvejais ankstesnė nuomos sutartis laikoma pasibaigusia.“

8.3.3. *6.617 straipsnis* – „1. Suteikiama kita tinkamai įrengta gyvenamoji patalpa turi būti toje pačioje gyvenamojoje vietovėje, tinkamai įrengta pagal tos vietovės sąlygas ir atitikti sanitarinius bei techninius reikalavimus. 2. Suteikiama kita tinkamai įrengta gyvenamoji patalpa negali būti mažesnio ploto ir turėti mažiau kambarių negu anksčiau turėtoji. Jeigu ankstesnėje gyvenamojoje patalpoje naudingasis plotas, tenkantis kiekvienam šeimos nariui, buvo mažesnis už įstatymų nustatytą, išskeldinant negalima suteikti mažesnio ploto, negu yra nustatyta. Suteikiama patalpa turi būti tokia, kad viename kambaryje nebūtų apgyvendinti vyresni kaip devynerių metų skirtingos lyties asmenys, išskyrus sutuoktinius, ir atitiktų išskeldinamųjų sveikatos būklę bei kitas aplinkybes. [...].“

8.4. *Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 2 straipsnyje* nustatyta: „[...] 4) Bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektais – [...] pagrindinės pastato konstrukcijos, [...] sanitarinė techninė ir kita įranga, [...]. [...] 15. Pastato bendrojo naudojimo objektais: 1) bendrosios pastato konstrukcijos – (pamatai, visos laikančiosios sienos ir kolonos, išorinės sienos ir vidinės pertvaros, atskiriančios bendrojo naudojimo patalpas nuo skirtingiems savininkams priklausančių butų ir kitų patalpų; [...].“

8.5. *Seimo kontrolierių įstatyme* reglamentuojama:

8.5.1. *12 straipsnio 2 dalis* – „Seimo kontrolieriai netiria [...] savivaldybių tarybų (kaip kolegialių institucijų) veiklos.“;

8.5.2. *15 straipsnis* – „Skundams paduoti nustatomas vienerių metų terminas nuo skundžiamų veiksmų padarymo ar skundžiamo sprendimo priėmimo. Skundai, paduoti praėjus šiam terminui, netiriami, jeigu Seimo kontrolierius nenusprendžia kitaip.“;

8.5.3. *17 straipsnis* – „Seimo kontrolierius [...] priima sprendimą atsisakyti nagrinėti skundą, apie tai informuodamas pareiškėją, jeigu: [...] 2) skundas paduotas praėjus šio įstatymo 15 straipsnyje nustatytam terminui; 3) skunde nurodytu aplinkybių tyrimas nepriklauso Seimo kontrolieriaus kompetencijai; [...] 6) padaro išvadą, kad skundą nagrinėti tikslinga kitoje institucijoje ar įstaigoje. [...].“

8.6. *Nekilnojamojo turto registro įstatymo 4 straipsnyje* reglamentuojama: „Visi nekilnojamojo turto registre esantys duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka.“

8.7. *Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme* reglamentuojama:

8.7.1. *8 straipsnis* – „1. Savivaldybių turtą valdo, naudoja ir juo disponuoja: 1) savivaldybių tarybos pagal Vietos savivaldos įstatymą – įgyvendindamos turto savininko funkcijas; [...].“

8.7.2. *11 straipsnis* – „1. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto savininko

funkcijas, remdamasi įstatymais, įgyvendina savivaldybės taryba. [...].“

8.7.3. 22 *straipsnis* – „1. Nematerialusis turtas, ilgalaikis ir trumpalaikis materialusis turtas pripažįstamas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, kai: 1) jis fiziškai nusidėvi; 2) jis funkciškai (technologiškai) nusidėvi; 3) jis Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka pripažįstamas avariniu; [...]. 2. Nematerialusis turtas, ilgalaikis ir trumpalaikis materialusis turtas gali būti pripažintas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, kai jį atnaujinti ekonomiškai netikslinga, išskyrus šio straipsnio 1 dalies 8 punkte nustatytą atvejį. Laikoma, kad turtą atnaujinti ekonomiškai netikslinga, kai jo remonto (rekonstravimo) išlaidos lygios naujo tokios pat paskirties ir to paties pajėgumo turto įsigijimo kainai ar ją viršija. [...]. 4. Sprendimą dėl valstybės ar savivaldybių turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti priima turto valdytojas, [...].“

8.8. *Vyriausybės 2001-05-23 nutarimu Nr. 603 patvirtintuose Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administravimo pavyzdiniuose nuostatuose reglamentuota:*

8.8.1 5 *punktas* – „[...]. 5.4¹. vadovaudamasis darbų planais, rengia pasiūlymus dėl lėšų kaupimo namo bendrojo naudojimo objektams atnaujinti ir jų naudojimo tvarkos, kaupiamųjų įmokų namo bendrojo naudojimo objektams atnaujinti (toliau vadinama – kaupiamoji įmoka) *dydžio ir teikia juos tvirtinti patalpų savininkams susirinkime ar balsuojant raštu*. Sukauptos lėšos namo bendrojo naudojimo objektams atnaujinti laikomos atskiroje banko sąskaitoje, atskirtoje nuo administratoriaus lėšų; [...].“

8.8.2. 6 *punktas* – „Administratorius turi teisę: 6.1. priimti sprendimus dėl namo bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų įgyvendinimo, susijusių su namo bendrųjų konstrukcijų, bendrojo naudojimo patalpų, bendrosios inžinerinės įrangos priežiūra ir remontu, siekiant išsaugoti ir atkurti jų normatyvines savybes, [...].“;

8.8.3. 7 *punktas* – „Administratorius privalo: 7.1. pasibaigus kalendoriniams metams, ne vėliau kaip per 3 mėnesius pateikti patalpų savininkams savo veiklos, susijusios su administruojamu namu, praėjusių metų ataskaitą.“

8.9. *Aplinkos ministro 2002-07-01 įsakymu Nr. 351 (2010-12-31 įsakymo Nr. DI-1067 redakcija) patvirtintame statybos techniniame reglamente STR 1.12.05:2010 „Privalomieji statinių (gyvenamųjų namų) naudojimo ir priežiūros reikalavimai“ nustatyta:*

8.9.1. 4.3 *punktas* – „privalomieji darbai – atskiri ar kompleksas darbų, kuriuos atlikus užtikrinama gyvenamojo namo būklė, atitinkanti statinių naudojimo ir priežiūros privalomųjų reikalavimų visumą“;

8.9.2. 5 *punktas* – „Privalomųjų reikalavimų visumą sudaro: 5.1. reikalavimai išlaikyti gyvenamojo namo, jo dalių savybes, atitinkančias esminius statinio reikalavimus: 5.1.1. mechaninio atsparumo ir pastovumo [...]; 5.1.2. gaisrinės saugos [...]; 5.1.3. higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos [...]; 5.1.4. saugaus naudojimo [...]; 5.1.5. apsaugos nuo triukšmo [...]; 5.1.6. energijos taupymo ir šilumos saugojimo [...]; 5.2. reikalavimai gyvenamąjį namą ir jo aplinką naudoti, prižiūrėti ir tvarkyti taip, kad: [...]; 5.2.2. būtų nepažeistos trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygos.“;

8.9.3. 7 *punktas* – „Privalomųjų reikalavimų įgyvendinimas užtikrinamas: 7.1. nuolatiniu gyvenamojo namo ir jo aplinkos būklės stebėjimu ir vertinimu bei nuolatine priežiūra (namo konstrukcijų ir inžinerinės įrangos techniniu aptarnavimu ir kitais prevenciniais darbais) [...]; [...]; 7.3. gyvenamojo namo, jo dalių atnaujinimo darbais, [...]; 7.4. gyvenamojo namo avarių likvidavimo darbais.“

Išvados

9. Seimo kontrolierius, vadovaudamasis Seimo kontrolierių įstatymo 12 straipsniu, netiria „savivaldybių tarybų (kaip kolegialių institucijų) veiklos“ (šios pažymos 7.1.5 papunkčio 1 pastraipa), taigi, šio skundo tyrimo metu nevertinami Savivaldybės tarybos priimto sprendimo pagrįstumas ir teisėtumas; Seimo kontrolierius, vadovaudamasis Seimo kontrolierių įstatymo 15 ir

17 straipsnio reikalavimais (šios pažymos 7.1.5 papunkčio 2 ir 3 pastraipos), šio skundo tyrimo metu netirs Skunde nurodytų aplinkybių ir įvykių, buvusių iki 2012 metų.

10. Įvertinus nustatytas aplinkybes (šios pažymos 1–7 paragrafuose) bei vadovaujantis teisiniu reglamentavimu, išdėstytu šios pažymos 8 paragrafe, konstatuotina:

10.1. Savivaldybei Name nuosavybės teise priklauso 5 butai (iš 6 butų), vienas priklauso fiziniam asmeniui nuosavybės teise. Namo gyventojai socialinius būstus nesutiko privatizuoti ir pritarė tik Namo paprastajam remontui (šios pažymos 7.2 punktas).

Įvertinusi tai, kad Namas yra avarinės būklės (1912 metų statyba; šios pažymos 5.9 punktas), nuomininkai nuomojamus butus privatizuoti atsisakė, kapitaliniam Namo remontui nepritarė, o sutiko tik dėl paprastojo remonto, *Savivaldybės Taryba*, įgyvendindama Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto savininko funkcijas (šios pažymos 8.7 punktas), 2013-06-06 sprendimu Nr. T-353, Savivaldybei nuosavybės teise priklausančius butus pripažino netinkamais (negalimais) naudoti (šios pažymos 5.15 punktas). Namo gyventojai buvo informuoti apie priimtą sprendimą (šios pažymos 5.15 punktas), šio sprendimo jie neskundė teismui;

10.2. Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis, Namas, nuosavybės teise (86/100 dalys) priklausančias Savivaldybei, pripažintas avariniu, įrašas galioja nuo 2013-08-05 (šios pažymos 6 paragrafas).

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro įstatymo nuostatomis, visi nekilnojamojo turto registre esantys duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka (šios pažymos 8.6 punktas);

10.3. Savivaldybė, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nuostatomis, Namo gyventojams privalo suteikti kitą tinkamą gyvenamąją patalpą (šios pažymos 8.3.2 ir 8.3.3 papunkčiai). Namo ... buto nuomininkė jau išsikraustė iš buto ..., dėl kitų 3 nuomininkų (... butai) rengiami savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymo projektai dėl išnuomojimo kitų tinkamų butų, ... buto nuomininkė į Savivaldybės pasiūlymus neatsako (šios pažymos 7.5 punktas);

10.4. Savivaldybė atliko Administratoriaus veiklos kontrolę, teikė įpareigojimą dėl ataskaitos pakoregavimo, informacijos skelbimo bei kontroliavo jų įvykdymą (šios pažymos 5.6 punktas), vykdė Namo naudojimo priežiūrą (Savivaldybės užsakymu buvo atlikta dalinė Namo ekspertizė; šios pažymos 7.3 punktas), **tačiau**:

10.4.1. informaciją teikė tik iš Administratoriaus pateiktų paaiškinimų, nepatikrinę iš esmės pateiktų paaiškinimų pagrįstumo (šios pažymos 5.5, 5.8 punktai);

10.4.2. nepagrįstai nesiėmė priemonių, kad Administratorius tinkamai įgyvendintų jam priskirtą funkciją dėl lėšų kaupimo Namo bendrojo naudojimo objektams atnaujinti organizavimo (šios pažymos 5.4 punktas);

10.4.3. gavę Pareiškėjų skundus (2010-2012 metais) nepagrįstai neatliko Administratoriaus veiklos kontrolės (nepatikrino, kaip Administratorius įgyvendina pavyzdiniuose nuostatuose jam priskirtas funkcijas dėl lėšų kaupimo namo bendrojo naudojimo objektams atnaujinti, dėl informacijos butų nuomininkams ir savininkams teikimo apie Namo būklę, nesiaiškino kokių tikslu 2013 metais buvo organizuojamas balsavimas [šios pažymos 7.2 punktas], jeigu jau 2012 metais buvo nuspręsta Savivaldybei nuosavybės teise priklausančius butus pripažinti netinkamais (negalimais) naudoti [šios pažymos 7.5 punktas];

10.4.4. nepagrįstai ilgai, gavę UAB „E“ išvadas (pastaba: 2012 metai; šios pažymos 7.3 punktas), sprendė Namo būklės bei galimybės remontuoti / neremontuoti Namą ar jo stogą klausimus (Savivaldybės tarybos sprendimas priimtas tik 2013-06-06 metais; šios pažymos 5.16 punktas), teikė Pareiškėjams dviprasmiškus atsakymus dėl galimybės remontuoti / neremontuoti Namo stogą, apie sudaromas Namo remonto sąmatas ir kt.);

11. Apibendrinus pirmiau nurodytas išvadas, konstatuotina, kad:

11.1. dėl 10.1, 10.2 punktuose pateiktų išvadų skundo dalies tyrimas dėl Savivaldybės pareigūnų veiksmų (neveikimo) nutraukiamas, nes:

11.1.1. vadovaujantis Seimo kontrolierių įstatymo nuostatomis, Seimo kontrolieriai netiria savivaldybių tarybų (kaip kolegialių institucijų) veiklos (šios pažymos 8.5.1 papunktis);

11.1.2. Nekilnojamo turto registre įregistruotas juridinis faktas, kad Namas pripažintas avariniu. Šių duomenų pagrįstumo ir teisėtumo tyrimas nepriskirtas Seimo kontrolieriui, jie gali būti nuginčyti tik teisme (šios pažymos 8.6 punktas);

11.1.3. vadovaujantis Seimo kontrolierių įstatymo 17 straipsnio 1 dalies 3 ir 6 punktais ir šio straipsnio 4 dalimi („Jeigu skundo tyrimo metu paaiškėja, kad skunde nurodytų aplinkybių tyrimas nepriklauso Seimo kontrolieriaus kompetencijai ar skundą tikslinga nagrinėti kitoje institucijoje, skundo tyrimas nutraukiamas“; šios pažymos 8.5.3 papunktis).

11.2. dėl 10.4.1-10.4.4 papunkčiuose pateiktų išvadų skundo dalį dėl Savivaldybės pareigūnų veiksmų (neveikimo) pripažinti pagrįsta.

III. SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

12. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Seimo kontrolierius nusprendžia X ir kitų Namų gyventojų skundo dalį dėl Kauno miesto savivaldybės pareigūnų veiksmų Administratoriaus veiklos priežiūros ir kontrolės klausimais pripažinti pagrįsta.

13. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 3 punktu, Seimo kontrolierius nusprendžia X ir kitų Namų gyventojų skundo dalies tyrimą dėl Kauno miesto savivaldybės pareigūnų veiksmų Namų pripažinimo avariniu klausimais nutraukti.

IV. SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJOS

14. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 14 punktu, Seimo kontrolierius Kauno miesto savivaldybės administratoriui rekomenduoja:

14.1. informuoti apie Namų butų nuomininkei E sutektas kitas gyvenamąsias patalpas bei jų būklę ir tinkamumą gyventi;

14.2. imtis priemonių, kad Administratorius tinkamai įgyvendintų jam priskirtą funkciją dėl lėšų kaupimo bendrojo naudojimo objektams organizavimo;

14.3. imtis priemonių, kad ateityje:

14.3.1. gavus asmenų prašymus, susijusius su galimai netinkama daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratorių veikla, vadovaujantis Pavyzdinių nuostatų reikalavimais, būtų atliekama šių administratorių veiklos (prašymuose nurodytais klausimais) kontrolė bei asmenys informuojami apie šios kontrolės rezultatus, pateikiant išvadas, ar administratoriai tinkamai vykdo Pavyzdiniuose nuostatuose išvardytas jų funkcijas;

14.3.2. daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos kontrolė būtų atliekama remiantis oficialiais (nustatyta tvarka sudarytais ir registruotais) administratorių veiklos dokumentais.

Apie rekomendacijų vykdymą prašytume Seimo kontrolierių informuoti iki 2014-08-29.

Seimo kontrolierius

Raimondas Šukys